

# 夥財仔推二按 延長成交期谷銷情

# 新盤抗辣 兩周沽逾460伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)金管局2月27日晚再出招,收緊按揭成數,令本港二手樓市交投即時萎縮。然而,發展商夥系內或系外財務公司為新盤推出二按,甚至一按九成按揭,又提供特長成交期等付款方式,令新盤成功突圍抗辣吸金,自2月28日兩周以來,一手盤已售出逾460伙。

事實上,金管局於2月底出招以來,多個新盤如紅磡悅目、沙田玖瓏山、東涌昇蒼等照樣如常開盤,還因應市況推出二按以一至一按九成按揭。當中長實的紅磡悅目於金管局出招後翌日,即時夥拍系內經絡通過財務公司為悅目推出一按九成按揭抗辣,名額30個。長實集團執行董事趙國雄表示,支持政府推出維持金融體系穩定的新措施,不過買樓始終是剛性需求,故集團會按市場需求推出按揭優惠協助買家上車。他預期新措施實施後,對細價樓短期影響不大,因該類樓盤均針對大部分首置買家。趙國雄又指,按照過往經驗,買家大部分不會借足九成按揭上車,故新措施對有能力上車的買家影響不算大,但仍提醒買家入市要量力而為。

## 一手搶客 二手續冷

有見金管局連番出招,不少年輕人因首期不足出現上車難上加難的局面,近年不少發展商旗下財務公司或夥拍其他財務機構為新盤買家提供二按,既可幫助置業者,又可催谷銷量。例如紅磡悅目其實於金管局出招前開出的價單,早已有二按安排,金管局出招後再提供一按九成,令準買家可以安心上車。大埔嵐山第一期亦於金管局出招後加入合共價值9.8萬元的折扣優惠津貼,以及180天特長成交期。豪宅亦蠢蠢欲動,動輒數千萬元的豪宅現樓新盤天璽,發展商新地上周五亦公布提供二按、稅務優惠以及長達540日(近一年半)的特長成交期吸客。英皇國際執行董事張炳強指出,集團開售中的樓盤不多,亦早已加入不少優惠,包括二按等,因此金管局出招後暫時不會有新優惠推出。他坦言,由於發展商提供的優惠始終比二手樓多,令買家相對容易上車或換樓,導致目

## 升級換樓應把握時機

紀惠集團行政總裁湯文亮於《地產博客》中指出,地產商以小試牛刀方式推出幾百個單位,反應熱烈。有見及此,地產商一定不會放棄如此黃金機會,今次是叫準由細價樓產生出來的購買力。很多細價樓業主在幾年前買入的自住單位,現在升幅已不少,如果家庭人口增加,收入又有增加,於是靜極思動,會考慮將自住細價樓出售,再買入一個中型住宅單位。不過,如果現在從二手樓市場購買中型單位,是要付出雙重差額,包括樓價以及按揭成數差額,地產商當然不會不知,所以最近有地產商準備推出3房至4房中型單位,強攻中型住宅市場,一定會提供不少優惠,以及設計出不少付款辦法,令到換樓人士可以減輕負擔,不受政府辣招或金管局逆周期措施影響。

湯文亮認為,此舉將會是一個三贏的方案,除了地產商與換樓人士外,政府亦是受惠者。那些買了中型住宅單位的人,一定要將他們的細價樓推出市場,對供應緊縮的細價樓的確有所幫助,細價樓由於供應增加,樓價難免下調。細價樓供應將會鋪天蓋地到來,到今年底,大家一定可以感到壓力,屆時中型住宅單位又會受捧,地產商推出的中價樓又不會提供優惠,最低限度亦會大幅減少。若果有這遠見,有心換樓的人何不趁早換樓,並且在買入中型住宅單位之後立刻將自住細價樓出售,再售後租回?否則,兩年後細價樓充斥市場,想賣亦艱難,但中型單位有價有市,在迫於無奈之下,他們就算要付SSD仍要將新買的中價單位出售,換樓計劃又被擱置。



悅目昨早開售第二批共76伙單位,反應理想。

張偉民 攝

## 新盤變陣抗新「辣招」

樓盤	招數
紅磡悅目	夥經絡通過財務公司提供一按九成按揭,名額30個;安排財務公司提供二按三成按揭,一按加二按不超過成交價80%。
大埔嵐山1期	推出裝修傢俬津貼6萬元及家庭電器津貼3.8萬元折扣優惠,並提供180天特長成交期。安排財務公司提供二按:樓價1,000萬元以下不超過樓價15%;樓價1,000萬元或以上不超過樓價20%。
東涌昇蒼	售價2%的特別折扣優惠延至5月31日。
西營盤星鑽	安排新世界金融(財務機構)提供二按二成按揭,一按加二按不超過成交價80%。
元朗溱柏	安排新世界金融(財務機構)提供二按25%按揭,一按加二按不超過成交價75%。
北角柏傲山	安排財務公司提供二按三成按揭,一按及二按不超過樓價90%。
長沙灣曉悅	安排財務公司提供二按二成按揭,一按及二按揭不超過成交金額80%。
大埔滙瑛·天賦海灣	發展商或其相聯公司提供二按二成按揭,一按及二按不超過樓價70%;夥經絡安排二按三成按揭,二按最高貸款額30%,一按及二按不超過樓價80%。
沙田玖瓏山	安排財務公司提供二按二成按揭,一按及二按不超過售價70%。
尖沙咀THE AUSTINE PLACE	提供188日及540日特長成交期付款;由指定財務機構提供首年P-3.88%二按二成按揭;從印花稅及買家印花稅70%現金回贈。
天璽	

製表:香港文匯報記者 梁悅琴

## 過去兩周部分新盤銷情

樓盤	銷量(伙)
紅磡悅目	184
東涌昇蒼	171
沙田玖瓏山	22
北角柏傲山	21
大埔嵐山1期	10
長沙灣曉悅	6
烏溪沙迎海·星灣御	6
長沙灣曉盈	6
元朗尚悅	5
尖沙咀The Austine Place	5
西營盤星鑽	4
將軍澳THE PARKSIDE	3
大坑萬璠	3
粉嶺逸峯	3
旺角麥花臣匯	3
北角維峯	2
元朗溱柏	2
上水歌賦嶺	2
何文田傲名	1
九龍塘一號義德道	1
烏溪沙迎海	1
大潭紅山半島	1
大埔海鑽·天賦海灣	1
鯉魚涌MOUNT PARKER RESIDENCES	1
大埔逸瓏灣I	1
大埔逸瓏灣II	1
合計	466

製表:香港文匯報記者 梁悅琴

# 悅目次批76伙沽清

香港文匯報訊(記者 陳楚倩、梁悅琴)金管局出招未阻新盤銷情,昨日3個新盤包括紅磡悅目、北角柏傲山及長沙灣曉悅共144伙齊齊推售,綜合市場消息,合共售出98伙,連同其他新盤單日一手盤售出110伙。當中悅目次批76伙全數沽清,過去2周該盤已累售184伙,發展商長實昨日傍晚隨即加推悅目最後32伙,折實入場604.4萬元。新世界及協成行合作的北角柏傲山昨晚將價單6號其中12個單位加價2%至5%,此批單位實用面積1,073方呎至1,324方呎,加價後售價由3,133.6萬元至6,297.6萬元。

## 加推32伙 折實入場604萬

長實於紅磡悅目昨早開售第二批共76伙單位,反應持續理想,開售不足1小時已售出75伙,全數76伙最終沽清。長實昨日傍晚隨即加推悅目最後32伙,售價711.1萬元至997.7萬元,扣除最多15%折扣優惠後,售價最低的5樓A室,實用面積430方呎,折實入場費604.4萬元,此批單位將於本周三發售。對於新地旗下九龍站天璽推出豪宅版「1+親」組合推售,即買家如要購買兩房細單位,必須購入毗連4房單位。長實執行董事趙國雄昨表示,「Wise men think alike」,聰明人的想法相同,長實在6年前設計嵐山時已有此構思,未來或會在其他項目繼續加入「1+親」元素。



美聯物業住宅部行政總裁布少明昨表示,該行買家出席悅目的客人高達70%,當中九龍客及新界客分別佔65%及25%。作自住及投資用途的分別各佔半數。客人對項目反應熱烈,其中有六成客是首輪未買到樓的向隅客,其餘屬是新客。中原亞太區住宅部總裁陳永傑指出,旗下客戶出席悅目逾70%,反應不俗,在各國持續寬政策背景下,買家多數入市自住,現時入市多數是首期充足的上車客。

## 柏傲山12伙加價2%至5%

同於昨日推售由新世界及協成行合作發展的北角柏傲山48伙,最終售出19伙。其中第一座31樓B室創項目新高,成交價為7,071.3

盧小姐以620餘萬元購入單位自住,使用即供付款方式,指現時樓價仍然很高,但有置業需要亦沒有辦法,本身住在土瓜灣。80後章先生以約700萬元購入單位,暫時打算作收租用途,本身住在九龍區。

萬元,實用呎價高達46,491元。柏傲山開售至今累售299個單位,套現金額逾79億元,發展商昨晚將價單6號其中12個單位加價2%至5%。恒地於長沙灣曉悅推售20伙,最終售出3伙。此外,消息指,恒地於西半山天匯昨日售出10樓B室,實用面積2,173方呎,價單售價7,826萬元。其他新盤成交方面,北角維峯、大埔海鑽、天賦海灣、烏溪沙迎海、將軍澳THE PARKSIDE、旺角麥花臣匯、大埔嵐山各售出1伙。同時,一手住宅物業銷售網顯示,北角柏傲山第三座9樓C室於3月7日簽訂臨時買賣合約後交易再未有進展。換言之,要撻訂收場,此單位成交價1,925.4萬元,被殺訂96.27萬元。

# 樓價年內料見頂回落

## 細價樓料跑贏大市

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)金管局出招後,過去兩周新盤銷情依然保持暢旺,樓市後市走勢如何?經濟學者相信,隨著今年有加息機會,年內樓價好大機會見頂回落。經濟學者關焯照認為,目前發展商為求去貨,會盡推二按及優惠搶二手樓客源,令近期一手盤銷情持續暢旺。今年有至少逾8,000個新盤單位入伙,令二手盤增加,二手樓價肯定受壓,加上預期今年底美國有機會加息0.5%至0.75%,同時市民置業的單位面積愈買愈細,反映負擔能力正正下降,需求會慢慢減小。他估計今年樓價會見頂,先高後低,年底的樓價會比年初低5%。

## 新地佔逾半 套現逾85億

當中1月新地東涌東環以吸引價推售,短短1個月內累售約1,373伙,套現超過72億元。連同系內山頂TWELVE PEAKS於1月及2月售出3間屋,新地至今已套現逾85億元。換言之,今年以來新盤售出單位中,新地佔逾半數。美聯物業首席分析師劉嘉輝昨表示,隨著農曆新年樓市傳統

確認市場已進入加息周期,以及供應明顯增加,儘管這兩個條件似乎正漸漸出現,但實際可能要到今年年底甚至明年年初才會真正步入加息周期。目前市場的剛性需求持續,因此維持今年年初的估計,全年整體樓價會升10%。由於樓價高企令市民負擔能力降低,購買力仍會集中於細價樓身上,相信細價樓仍會跑贏大市,豪宅樓價料只會升2%至3%。

## 二手盤跌 量跌價升

受到辣招影響,二手物業受衝擊,美聯物業住宅部行政總裁布少明指出,近期700萬元以下細價物業交投較正常市況時顯著回落約70%,主要是入市二三線屋苑為主。至於中價樓市則變化不大,豪宅物業成交反而錄得增長。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,由於各國皆推行量寬,港元購買力增強,港人續以置業來保值。一手發展商於本月續推盤,料一手成交量可達1,000宗,二手中小型物業市場則錄下偏靜,原因二手業主惜售,亦缺乏二按提供,買賣兩開,反之1,000萬元以上中價物業未受新辣招影響,成交保持,於二手盤跌下,樓價乾升,3月二手將維持量跌價升局面。

# 新盤兩個半月沽2200伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)香港人鍾情買「磚頭」,今年以來一手盤銷情表現持續暢旺。粗略統計,今年以來僅兩個半月新盤已售出約2,200伙,主要來自東涌東環、昇蒼及紅磡悅目。

## 銷情續旺

淡季的影響進一步浮現,2月一手樓交投明顯回落。反映2月市況的3月首12日土地註冊數字顯示,月內迄今一手私樓註冊量錄得約230宗,按月大幅下挫71.6%。宗數急減主要是早前售出的單位已相繼於1月註冊登記,加上2月又適逢農曆新年假期樓市傳統淡季,市場欠缺全新大型新盤,並集中銷售貨尾單位,導致3月一手私樓註冊量顯著急跌,預期3月最終將首度跌破1,000宗水平,連續9個月超過千宗的紀錄將終斷。不過,隨著農曆新年過後,發展商重拾推盤步伐,全新新盤已於3月初登場,不少貨尾盤亦趁勢推出,大型新盤蠢蠢欲動。劉嘉輝預料,4月一手私樓註冊宗數可望回升。

# 趙世曾到訪天璽「偷師」

香港文匯報訊(記者 梁偉聰)新地於九龍站豪宅項目天璽昨日首天開放示範單位予公眾參觀,同樣提供二按、稅務優惠以至特長成交期付款方式。記者昨日於現場所見,不乏內地豪客,連卓能主席趙世曾亦前來參觀。

## 組合銷售成新趨勢

今次新地仿效長實去年推售大埔嵐山時的「1+親」組合,若要買兩房細單位,就必須同時購入4房大單位。根據銷售安排,首輪銷售時段只限大手個人買家,包括非本地客。每人限購兩個單位,並且規定兩個單位必須在相同樓層,其中如要購買細面積的兩

房B室時,必須同時選購毗連大面積、設有兩道門出入升降機大堂的A室,如不買B室則沒有任何購買限制。

趙世曾表示,現時細單位易賣出,大單位難散貨,相信類似的做法會成為新趨勢。問及對天璽的看法時,他表示「覺得幾好」,並指今次前來參觀是因為今年多新盤推出,特意前來作參考。現場另一名內地客參觀者劉太太表示,覺得發展商新地不錯,所以特意前來參觀,但並不知道要「大細一齊買」的銷售安排。她指,現時的樓價可謂是天價,是次預算6,000萬元購入單位自住。天璽於本周六將推售16伙,分布於第20座



67樓至70樓的A、B、C、D單位,市值近10億元。此批單位實用面積由693方呎至1,463方呎,售價由3,630萬元至7,825萬元,呎價由44,571元至53,540元,售價折扣優惠最多10%至13%,若不選用當中的置業售價折扣3%優惠,可享70%至最高100%從價印花稅現金回贈優惠,最高可達超過樓價16%。境外客選購指定的6個單位,亦可同時享有70%從價印花稅及買家印花稅的現金回贈。

趙世曾指,組合式銷售未來會成為大趨勢。

張偉民 攝